

मुंबई शहरातील जीर्ण व मोडकळीस आलेल्या
उपकरप्राप्त इमारतींच्या जलद पुनर्विकासासाठी
मार्गदर्शक सुचना (Guidelines).....

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : विमंका - २०१६/प्र.क्र.१४२ (भाग-१)/दुवपु-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
नवीन प्रशासन भवन, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
दिनांक: ०५ मार्च, २०२१.

वाचा: गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्रमांक : विमंका-२०१६/प्र.क्र.१४२(भाग-१)/दुवपु-१,
दिनांक ०५.११.२०२०.

प्रस्तावना:-

मुंबई शहरातील जीर्ण व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या जलद पुनर्विकासासाठी शासनाच्या समक्रमांकाच्या दि.११.०९.२०१९ च्या शासन निर्णयान्वये मार्गदर्शक सुचना निर्गमित करण्यात आल्या होत्या. त्यामध्ये उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता विकासकांची नोंदणी व विकासकाच्या पात्रतेबाबतचे निकष, एस्करो खाते (Escrow Account) उघडून त्यामध्ये विकासकाकडून भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या भाड्यापोटी रक्कम आगाऊ स्वरूपात भरणे, पुनर्विकासाच्या बांधकामावर लक्ष ठेवण्यासाठी दक्षता समितीची स्थापना करणे, तसेच म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम-१०३ ब अन्वये भूसंपादित केलेल्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासास चालना देणे याबाबत मार्गदर्शक सुचनांचा समावेश होता. मात्र सदर शासन निर्णयात नमूद विकासक नोंदणी व पात्रतेचे निकष अनेक उपकरप्राप्त इमारतींचे विकासक/मालक पूर्ण करत नसल्याने, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळातर्फे ना-हरकत प्रमाणपत्र देणे शक्य झालेले नाही व सदर शासन निर्णयामुळे उपकरप्राप्त इमारतींची पुनर्विकासाची प्रक्रिया ठप्प झाल्याचे महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने (म्हाडा) शासनाच्या निदर्शनास आणल्यामुळे शासनाच्या संदर्भित शासन निर्णय दि.०५.११.२०२० रोजीच्या शासन निर्णयान्वये, दि.११.०९.२०१९ रोजीचा शासन निर्णय रद्द करण्यात आला असून उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता एस्करो खाते (Escrow Account) उघडून त्यामध्ये विकासकाकडून भाडेकरू/रहिवाशी यांच्या भाड्यापोटी रक्कम आगाऊ स्वरूपात भरणे, पुनर्विकासाच्या बांधकामावर लक्ष ठेवण्यासाठी दक्षता समितीची स्थापना करणे, तसेच म्हाड अधिनियम १९७६ मधील कलम-१०३ ब अन्वये भूसंपादित केलेल्या मालमत्तेच्या पुनर्विकासास चालना देणे या संदर्भात मार्गदर्शक सुचना नव्याने निर्गमित करण्यात आलेल्या आहेत. तथापि, उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकल्पाकरिता विकासकांची नोंदणी व विकासकांच्या पात्रतेबाबतचे सुधारित निकष/ मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याचे शासनाच्या विचाराधीन होते.

शासन निर्णय :-

मुंबई शहरातील जीर्ण व मोडकळीस आलेल्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या जलद पुनर्विकासासाठी विकासकांची नोंदणी व विकासकाच्या पात्रतेबाबत खालील निकष/ मार्गदर्शक सुचना निश्चित करण्यात येत आहेत.

मालक/विकासक यांच्याकरीता पात्रतेचे निकष तसेच पुनर्विकास प्रस्तावास मान्यता देण्याबाबतच्या मार्गदर्शक सुचना / अटी व शर्ती :-

- १) जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासाचा प्रस्ताव महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या मुंबई इमारत व दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे सादर करण्याच्या मालक/विकासक/गृहनिर्माण संस्था यांनी खाली नमूद तांत्रिक निकषांची पूर्तता करणे आवश्यक आहे.

मालक/विकासकाची वर्गवारी	मागील ०५ वर्षात बांधकाम केलेले एकूण क्षेत्र	शेरा															
मालक स्वतः किंवा मालक गृहनिर्माण संस्था असल्यास	निरंक	जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या मालकाने विकास नियंत्रण नियमावली ३३ (७) मधील तरतुदीनुसार पुनर्विकास प्रस्ताव मंडळास सादर केला तर त्याच्यासाठी पात्रतेबाबत कोणतेही निकष लागू असणार नाही. परंतु प्रत्यक्ष नवीन इमारतीचे बांधकाम करण्यासाठी मालकाने अनुभवी ठेकेदारांची निवड करणे आवश्यक राहिल.															
विकासक स्वतः मालक असल्यास किंवा भागीदारी संस्था असल्यास	खाली नमूद केल्याप्रमाणे बांधकाम पूर्ण केलेले असावे. <table border="1" data-bbox="379 1608 912 1890"> <tr> <th>विकासकाचा प्रवर्ग</th><th>मागील ०५ वर्षांमध्ये केलेल्या बांधकामाचे क्षेत्रफळ (एकूण किमान) (चौ.फुट)</th><th>एकूण गाळ्यांचा प्रकल्प करण्यास पात्र</th></tr> <tr> <td>१</td><td>२०००</td><td>५० पर्यंत</td></tr> <tr> <td>२</td><td>४०००</td><td>५१ ते १०० पर्यंत</td></tr> <tr> <td>३</td><td>६०००</td><td>१०१ ते १५० पर्यंत</td></tr> <tr> <td>४</td><td>८०००</td><td>१५० पेक्षा अधिक</td></tr> </table>	विकासकाचा प्रवर्ग	मागील ०५ वर्षांमध्ये केलेल्या बांधकामाचे क्षेत्रफळ (एकूण किमान) (चौ.फुट)	एकूण गाळ्यांचा प्रकल्प करण्यास पात्र	१	२०००	५० पर्यंत	२	४०००	५१ ते १०० पर्यंत	३	६०००	१०१ ते १५० पर्यंत	४	८०००	१५० पेक्षा अधिक	विकासकाने यशस्वीरित्या पूर्ण केलेल्या कामांची यादी प्रस्तावासोबत सादर करणे बंधनकारक राहिल. संबंधित कार्यकारी अभियंता यांनी विकासकाने यशस्वीरित्या पूर्ण केलेल्या कामांची तपासणी करणे बंधनकारक राहिल.
विकासकाचा प्रवर्ग	मागील ०५ वर्षांमध्ये केलेल्या बांधकामाचे क्षेत्रफळ (एकूण किमान) (चौ.फुट)	एकूण गाळ्यांचा प्रकल्प करण्यास पात्र															
१	२०००	५० पर्यंत															
२	४०००	५१ ते १०० पर्यंत															
३	६०००	१०१ ते १५० पर्यंत															
४	८०००	१५० पेक्षा अधिक															
मालकाने विकास करारनामा करून, विकासकांची नेमणूक केली असल्यास	वरीलप्रमाणे	वरीलप्रमाणे															

- २) जुन्या उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकासासाठी मालक/विकासकाने किमान ५१% भाडेकरु/रहिवाशांचे अपरिवर्तनीय संमतीपत्रे प्राप्त करुन प्रस्ताव मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास सादर केल्यानंतर प्रचलित पध्दतीनुसार सदर प्रस्तावाची छाननी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या संबंधित अधिकाऱ्यांनी या विभागाच्या दि.१६.०८.२०१० रोजीच्या शासन निर्णयातील तरतूदी तसेच शासनाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या मार्गदर्शक सुचनांनुसार तसेच मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाने वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या परिपत्रकांमधील सुचनेनुसार करावी.
- ३) उपकरप्राप्त इमारतीमधील भाडेकरु/रहिवाशांच्या पुनर्वसनासाठी लागणाऱ्या बांधकाम क्षेत्रफळासाठी प्रचलित वर्षाच्या शीघ्र गणकामधील बांधकाम खर्च गृहित धरुन होणारी रक्कम काढण्यात यावी. या रक्कमेच्या १०% रक्कम मालक/विकासकाने बँक गॅरंटीच्या स्वरुपात किंवा राष्ट्रीयकृत बँकेची मुदत ठेव पावती (Nationalised Bank Fixed deposit receipt) ०५ वर्षाच्या कालावधीसाठी मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांचे नावे मुख्य लेखाधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्या कार्यालयात जमा करावी व त्याची पावती निवासी कार्यकारी अभियंता, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्या कार्यालयात सादर करावी. ही बँक गॅरंटी किंवा राष्ट्रीयकृत बँकेची मुदत ठेव पावती सदर पुनर्विकास प्रस्तावास महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाने ना-हरकत प्रमाणपत्र प्रदान केल्यानंतर व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने आयओडी /नकाशे मंजूर केल्यानंतर जुनी उपकरप्राप्त इमारत तोडण्याअगोदर घेण्यात यावी. मात्र महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरणाच्या ना-हरकत प्रमाणपत्रामध्ये ही अट स्पष्टपणे नमूद करण्यात यावी व या अटीची पूर्तता न करता जुनी उपकरप्राप्त इमारत तोडण्याची कार्यवाही विकासक/मालकाने केल्यास सदर ना-हरकत प्रमाणपत्र रद्द करण्यात यावे.
- ४) मालक/विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास सादर केलेली बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावती ०५ वर्षाचा कालावधी संपण्याच्या ०१ महिना अगोदर मुदतवाढ करुन नव्याने बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावती मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळास सादर करण्याची जबाबदारी ही सर्वस्वी मालक/विकासकाची असेल. सदर बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावती प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे जमा राहिल.
- ५) काही उपकरप्राप्त इमारतींच्या पुनर्विकास प्रकल्पामध्ये भाडेकरु/रहिवाशांची संख्या जास्त असते अशा वेळेस मालक/विकासक टप्प्याटप्प्याने पुनर्वसन इमारती पूर्ण करतात व भाडेकरु/रहिवाशांचे पुनर्वसन करतात व बृहन्मुंबई महानगरपालिकेकडून भागशः भोगवाटा

प्रमाणपत्र घेतात. अशा प्रकल्पांमध्ये मालक/विकासकांनी भाडेकरू/रहिवाश्यांचे पुनर्वसन ज्या प्रमाणात पूर्ण केले आहे, त्या टक्केवारीच्या प्रमाणात बँक गॅरंटी रक्कम किंवा मुदत ठेव पावती मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्या मान्यतेने मालक/विकासकास बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावती (त्यावरील व्याजासह) परत करण्यात येईल.

- ६) मालक/विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे सादर केलेली बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावतीची मुदत संपण्याअगोदर मुदतवाढ केली नाही, तर सदर बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावतीची रक्कम मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाच्या खात्यामध्ये जमा करण्यात यावी.
- ७) मालक/विकासकांनी मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळाकडे सादर केलेली बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावतीची मुदत संपण्याच्या दिवसापर्यंत मुदतवाढ केली नाही, तर दंडात्मक कार्यवाही म्हणून पहिल्या ०३ महिन्यासाठी १२% प्रती वर्ष व त्यानंतरच्या कालावधीसाठी १८% प्रती वर्ष याप्रमाणे प्रकल्प पूर्ण होईपर्यंत दंड आकारण्यात यावा.
- ८) पुनर्विकास प्रकल्पामधील पुनर्वसन बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ यांच्या मान्यतेने मालक/विकासकास बँक गॅरंटी किंवा मुदत ठेव पावती (त्यावरील व्याजासह) परत करण्यात येईल.
- ९) मालक/विकासकांनी पुनर्विकासाच्या प्रस्तावासोबत खालील कागदपत्रे सादर करणे आवश्यक असेल.

विकासक एक कंपनी असल्यास-

- सनदी लेखापाल/कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेली कंपनी अस्तित्वात आल्याचे प्रमाणपत्र.
- सनदी लेखापाल/कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेली कंपनीची कायम खाते क्रमांक पत्रिका.
- सर्व संचालकांच्या स्वसाक्षांकित कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती.

विकासक भागीदारी संस्था असेल तर-

- संस्था नोंदणीकृत असल्यास संस्था निबंधक यांचेकडील नोंदीच्या स्वरुपाचा खरा उतारा.
- सनदी लेखापालांनी साक्षांकित केलेली, भागीदार संस्थेच्या नावाचा कायम खाते क्रमांक.
- सर्व भागीदारांच्या कायम खाते क्रमांकाच्या पत्रिकेच्या स्वसाक्षांकित प्रती.
- सर्व भागीदारांची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे व स्वाक्षऱ्या.

विकासक जर मर्यादित दायित्वाची भागीदारी संस्था असेल तर-

- निगमीय व्यवहार मंत्रालयाकडे नोंदणीचे स्वसाक्षांकित नोंदणी प्रमाणपत्राची प्रत.
- अलिकडील नोटरीज्ज भागीदारी दस्त.
- सनदी लेखापालांनी साक्षांकित केलेली भागीदारी संस्थेच्या नावाची कायम खाते क्रमांक पत्रिकेची प्रत.
- सर्व भागीदारांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या स्वसाक्षांकित प्रती.

- सर्व भागीदारांची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे वा स्वाक्षऱ्या.

विकासक जर वैयक्तिक मालकीची संस्था/वैयक्तिक व्यक्ती असेल तर-

- नोंदणीकृत असल्यास, दुकाने आणि आस्थापना परवान्याची स्वसाक्षांकित प्रत.
- मालकाच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेची प्रत.
- बँकेने खातरजमा केलेले मालकाचे छायाचित्र ओळखपत्र आणि स्वाक्षरी.

विकासक जर हिंदु अविभक्त कुटुंब असेल तर-

- सनदी लेखापाल/कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेल्या सर्व कुटुंबियांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती.
- स्वसाक्षांकित केलेल्या सर्व कुटुंबियांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती.
- सर्व कुटुंबियांची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे व स्वाक्षऱ्या.

विकासक जर संयुक्त उपक्रम असेल तर-

- सनदी लेखापाल/कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेल्या अशा संयुक्त उपक्रमाच्या आणि त्या उपक्रमातील सर्व घटकांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती.
- सर्व घटकातील प्रत्येक व्यक्तीची बँकेने खातरजमा केलेली छायाचित्र ओळखपत्रे आणि स्वाक्षऱ्या.

विकासक जर व्यक्तीची संघटना असेल तर-

- व्यक्तीची संघटना म्हणून नोंदणी केलेल्या प्रमाणपत्राची नोटरीने प्रमाणित केलेली प्रत.
- सनदी लेखापाल/कंपनी सचिव यांनी साक्षांकित केलेल्या अशा व्यक्तीची संघटनेच्या आणि त्या संघटनेतील सर्व सदस्यांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या प्रती.

विकासक जर सहकारी गृहनिर्माण संस्था असेल तर-

- गृहरचना संस्था म्हणून सहकारी संस्था निबंधकाकडे नोंदणी केल्याच्या प्रमाणपत्राची प्रत.
- संस्थेच्या सचिवांनी साक्षांकित केलेली संस्थेच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेची प्रत
- संस्थेचे अध्यक्ष, सचिव आणि खजिनदार यांच्या कायम खाते क्रमांक पत्रिकेच्या स्वसाक्षांकित प्रती.

उपरोक्त नमूद माहितीव्यतिरिक्त मागील ०३ आर्थिक वर्षांचे आर्थिक ताळेबंद पत्रक (कंपनी घटकांकरिता) देखील सादर करणे आवश्यक राहिल.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२१०३०५१७१३४७२८०९ असा आहे. हा आदेश डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(एस.व्ही.आर.श्रीनिवास)

प्रधान सचिव, महाराष्ट्र शासन.

प्रत,

- १) मा.राज्यपालांचे सचिव (पत्राने),
- २) मा.सभापती/उप सभापती, महाराष्ट्र विधानपरिषद, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई,
- ३) मा.अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, महाराष्ट्र विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई,
- ४) मा.मुख्यमंत्र्यांचे प्रधान सचिव,

- ५) मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,
- ६) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे खाजगी सचिव,
- ७) सर्व मंत्री/राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ८) मा.विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद/विधानसभा, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
- ९) सर्व सन्माननिय विधानसभा व विधानपरिषद सदस्य,
- १०) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई,
- ११) अपर मुख्य सचिव (महसूल), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १२) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १३) प्रधान सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १४) प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १५) प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १६) प्रधान सचिव (सहकार), सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १७) प्रधान सचिव, ग्राम विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- १८) आयुक्त, बृहन्मुंबई महानगरपालिका, मुंबई,
- १९) उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
- २०) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
- २१) मुख्य अधिकारी, मुंबई इमारत दुरुस्ती व पुनर्रचना मंडळ, वांद्रे, मुंबई,
- २२) मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, वांद्रे, मुंबई,
- २३) मुख्य अधिकारी, गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, कोकण/पुणे/नाशिक/औरंगाबाद/अमरावती/नागपुर,
- २४) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क महासंचालनालय, मुंबई,
- २५) सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग,
- २६) सर्व विभागीय आयुक्त,
- २७) सर्व आयुक्त, महानगरपालिका,
- २८) सर्व जिल्हाधिकारी,
- २९) सर्व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद,
- ३०) सर्व मुख्य अधिकारी, नगर पालिका/नगर परिषद,
- ३१) सर्व उप सचिव, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- ३२) सर्व अवर सचिव/कक्ष अधिकारी, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई,
- ३३) निवडनस्ती, कार्यासन-दुवपु-१, संग्रहार्थ.